



LA FNAIM VOUS RÉPOND

J'envisage d'acquérir un bien, est-ce le moment opportun ?

► L'immobilier, plus que jamais, reste une valeur refuge irrémédiablement plus fiable que les valeurs boursières jamais à l'abri d'un effondrement soudain, comme cela a été le cas récemment.

► Le premier trimestre de l'année 2009 a confirmé la tendance baissière des prix. En effet, la resolvabilisation par les prix fut à l'œuvre, et de façon active. Elle fut également le fait de la baisse des taux d'intérêt qui ont franchi dans le bon sens la barre des 4.50 %, pour s'établir en moyenne à 4.40 % en taux fixe sur quinze ans, pour les achats dans l'ancien.

En outre, après des mois de renforcement de leurs exigences en matière prudentielle et parfois de discours dissuasif vis à-vis des ménages, les banques ont adopté une attitude plus ouverte face aux candidats à l'acquisition.

► Au cours du mois de mai 2009, les prix des logements anciens ont reculé de -0.2%. Au total, si les baisses des prix des appartements et des maisons atteignent désormais respectivement -5.0% et -8.3% sur un an, l'objectif d'une baisse des prix comprise entre -5.0% et -10.0% en 2009 se confirme petit à petit, écartant toujours le scénario d'une chute brutale des prix.

n° 3



www.fnaim.fr

Avec le cube, c'est carré.

ACTUALITÉ

La loi Boutin : quoi de neuf pour les particuliers ?

La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, plus connue sous le nom de loi Boutin, comporte différentes mesures touchant tant la vente d'immeuble que la location. Focus sur certaines de ses dispositions :

► **Garanties offertes à l'acquéreur d'immeuble à construire**

Le vendeur d'immeuble à construire doit souscrire, au profit de l'acquéreur, une garantie au titre des défauts de conformité apparents, en plus de celle due au titre des vices apparents, comme dans le cadre de la vente d'immeuble à rénover.

► **Restitution du dépôt de garantie**

La loi prévoit qu'**en cas de mutation à titre gratuit (exemple : une donation) ou onéreux (exemple : une vente) d'un immeuble loué dans les conditions de la loi du 6 juillet 1989, la restitution au locataire du dépôt de garantie incombe au nouveau bailleur** (l'acquéreur dans le cas d'une vente). Les contrats de vente stipuleront le plus souvent l'obligation pour le vendeur de transmettre à l'acquéreur le dépôt de garantie reçu à l'occasion de l'entrée dans les lieux du locataire.



► **Mention de la surface habitable dans les baux**

Pour les locations à usage d'habitation principale ou mixte non meublée, **le bail doit désormais mentionner la surface habitable du logement loué**. Il ne s'agit pas de la superficie de la loi Carrez obligatoire en cas de vente de lot de copropriété, mais de celle définie à l'article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Même si la loi n'édicte aucune sanction, il est conseillé d'avoir recours à un professionnel du mesurage.

► **Caractère d'ordre public du régime de la location meublée**

La loi entérinée affirme que les dispositions de l'article L 632-1 du code de la construction et de l'habitation, régissant la location meublée à usage d'habitation principale, sont d'ordre public. Il n'est donc pas possible d'y déroger. Rappelons que **le bail a une durée minimale d'un an** (ramenée à 9 mois pour un étudiant) ; que **le locataire peut donner congé à tout moment avec un préavis d'un mois alors que le bailleur ne peut donner congé qu'à échéance du bail**, avec un préavis de trois mois pour cause de vente, de reprise ou de motif sérieux et légitime.

LE SAVIEZ-VOUS

Bien accompagné pour bien acheter

Acheter un bien immobilier n'est pas un acte anodin. **Faire appel à un professionnel de l'immobilier, c'est la garantie d'une transaction suivie, encadrée et respectant les obligations réglementaires en vigueur.**

Détenteur d'une carte professionnelle délivrée par la préfecture qui atteste ses compétences, l'agent immobilier possède une garantie financière et une assurance en responsabilité civile qui vous couvrent en cas de problème.

L'immobilier est un secteur complexe, en constante évolution. En tant que particulier, il est difficile de s'y retrouver et de connaître toutes les règles à respecter. Etre accompagné et conseillé par un spécialiste vous permet de réaliser votre projet en toute sérénité. **En effet, doté de compétences juridiques, techniques et d'une solide expérience terrain, il vérifie les documents et renseignements indispensables au bon déroulement des opérations :**

- ▶ titres de propriété du vendeur
- ▶ description du terrain
- ▶ description détaillée et exacte du logement
- ▶ si le bien est libre de toute hypothèque
- ▶ si les prêts pour l'achat du bien ont été accordés
- ▶ certificat d'urbanisme
- ▶ servitudes privées
- ▶ dossier de diagnostic technique : performance énergétique, installation intérieure du gaz et de l'électricité, état parasitaire, plomb, amiante, risques naturels et technologiques...
- ▶ contrats d'assurance souscrits pour le logement
- ▶ date de signature du contrat de vente devant notaire
- ▶ date de remise des clés
- ▶ coût global de l'acquisition comprenant le prix de vente du logement, les droits de mutations, les honoraires du notaire et ceux du professionnel immobilier...

A noter :

Vous achetez dans une copropriété ? Votre agent immobilier doit vous informer sur le règlement de copropriété, les relevés de charges, les travaux votés, l'échéancier des appels de fond, les procès verbaux des deux dernières assemblées générales, le budget prévisionnel voté, ainsi que sur le carnet d'entretien et les diagnostics techniques.

MON TOIT & MOI

Le parfait parcours du primo-accédant

Investir pour la première fois dans un bien immobilier est une étape importante de sa vie. La constitution d'un patrimoine immobilier est aussi l'un des moyens d'assurer son avenir, alors mieux vaut la débiter le plus tôt possible.

Vous avez décidé d'acheter et c'est la première fois ? L'étape n°1 consiste à **se rapprocher de votre conseiller bancaire afin d'établir un plan de financement** qui déterminera la somme prêtée ainsi que les taux auxquels vous pouvez prétendre. Vous aurez ainsi une idée précise de l'enveloppe dont vous pouvez disposer et cela vous permettra aussi de mieux cibler vos recherches.

Selon vos revenus, vous pouvez éventuellement prétendre à des aides financières facilitant la primo-accession, en particulier le prêt à taux zéro. Attention ! N'oubliez pas de prendre en compte dans vos calculs, les frais de notaires : ils s'élevaient en moyenne entre 7 et 8% du prix total du bien pour un achat dans l'ancien.

Vous avez enfin trouvé le bien de vos rêves ? Le parcours ne s'arrête pas là ! Il est judicieux de **vous renseigner sur les dépenses annexes, notamment les montants de la taxe foncière et d'habitation ainsi que les charges de copropriété, s'il s'agit d'un appartement.** Pensez également à demander les PV des dernières assemblées générales afin d'éviter les mauvaises surprises et assurez-vous que de gros travaux,

Investir pour la première fois dans un bien immobilier est une étape importante de sa vie.

tel qu'un ravalement, ne sont pas prévus dans les mois à venir. Avant de vous engager, il est préférable de vérifier que tous les diagnostics obligatoires ont bien été effectués.

Si des travaux semblent nécessaires, faites-en estimer le tarif et essayez pour-quoi pas de négocier le prix de vente du bien.

Si vous êtes décidé, en présence du vendeur et du professionnel de l'immobilier qui aura suivi votre dossier depuis le début, vous pourrez alors **signer votre compromis de vente, ou avant-contrat. Celui-ci est assorti d'un délai de rétractation de 7 jours.** La plupart du temps, c'est à ce moment-là qu'il vous sera demandé de verser un acompte d'environ 10% de la somme totale de la transaction.

En outre, à partir de la date de signature de ce compromis, **un délai (d'un mois minimum) court pendant lequel l'acquéreur doit déposer sa demande de prêt auprès de sa banque en vue d'obtenir l'offre de prêt.** Ce formulaire certifie que son emprunt a été accepté par votre établissement bancaire.

Si c'est le cas, **les deux parties, éventuellement accompagnées de l'agent immobilier, se retrouveront alors chez le notaire pour signer l'acte authentique de vente et pour la remise des clés.** Si le prêt est refusé, mais que l'acheteur s'avère être de bonne foi, l'acompte lui est totalement restitué.



Vous souhaitez vendre ou acheter votre bien immobilier ?

Avec 500 000 annonces,
c'est net vous allez trouver !



www.fnaim.fr

Avec le cube, c'est carré.